# Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



Objektnummer: 4157

Eine Immobilie von Funk Immobilien



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3484 Grafenwörth

Baujahr:2024Alter:NeubauWohnfläche:116,44 m²

Nutzfläche: 116,44 m²
Zimmer: 4

Bäder:1WC:2Terrassen:1Stellplätze:2

**Garten:** 55,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 36,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++ 0,54 USt.: 11,74 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

#### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



Prok. Walter Mitterstöger

















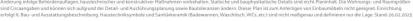




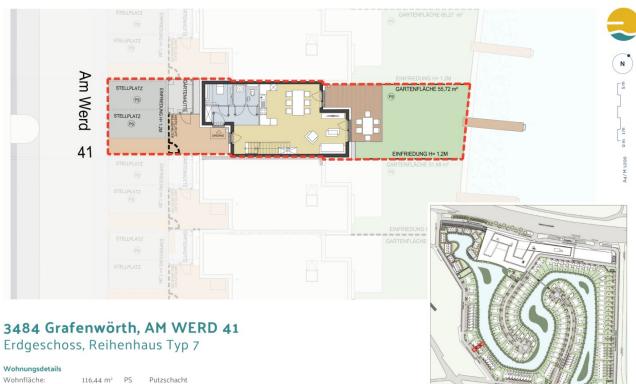












116,44 m<sup>2</sup> PS 18,18 m<sup>2</sup> ----55,72 m<sup>2</sup> 205,23 m<sup>2</sup> Terrasse: Gartenfläche: Grundstücksfläche: 2 PKW Stellplätze

Putzschacht Grundstücksgrenze





#### mein-haus-am-see.at







## 3484 Grafenwörth, Am Werd 41

Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 7

Wohnungsdetails		Legende						
Wohnfläche:	116,44 m <sup>2</sup>	HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss	
Terrasse:	18,18 m <sup>2</sup>	LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik	
Gartenfläche:	55,72 m <sup>2</sup>	FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol	
Grundstücksfläche:	205,23 m <sup>2</sup>	FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV	
2 PKW Stellplätze		E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine	
		GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum	

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circasnapaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung sind eine Westerland der Beschaft aus der Vertrag der Vertra





#### mein-haus-am-see.at







## 3484 Grafenwörth, Am Werd 41

Obergeschoss, Reihenhaus Typ 7

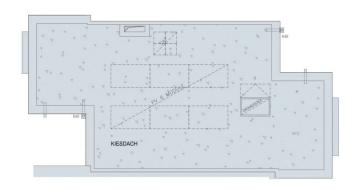
Wohnungsdetails		Legende						
Wohnfläche:	116,44 m <sup>2</sup>	HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss	
Terrasse:	18,18 m <sup>2</sup>	LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik	
Gartenfläche:	55,72 m <sup>2</sup>	FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol	
Grundstücksfläche:	205,23 m <sup>2</sup>	FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV	
2 PKW Stellplätze		E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine	
		GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum	

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circasnapaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung sind eine Westerland der Beschaft aus der Vertrag der Vertra



#### mein-haus-am-see.at







## 3484 Grafenwörth, Am Werd 41

Dachdraufsicht, Reihenhaus Typ 7

Wohnungsdetails		Legende						
Wohnfläche:	116,44 m <sup>2</sup>	HK	Handtuchheizkörper	AS	Absturzsicherung	WA	Wasseranschluss	
Terrasse:	18,18 m <sup>2</sup>	LÜ	Lüfter	RAR	Regenrohr	PV	Photovoltaik	
Gartenfläche:	55,72 m <sup>2</sup>	FBH	Fußbodenheizung	STUK	Sturzunterkante		Rigol	
Grundstücksfläche:	205,23 m <sup>2</sup>	FPH	Fertigparapethöhe	VS	Vorsatzschale	WR	Wechselrichter PV	
2 PKW Stellplätze		E-VT	Elektroverteiler	IT-VT	IT-Verteiler	WM	Waschmaschine	
		GS	Geschirrspüler	***	Kühlschrank	TR	Technikraum	

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circasnapaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung sind eine Westerland der Beschaft aus der Vertrag der Vertra



## **Objektbeschreibung**

#### **Allgemeines**

Sich den Traum vom Haus am See erfüllen und 365 Tage Urlaubsfeeling genießen. Das ist möglich im Sonnenweiher Grafenwörth, ca. 30 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, im Herzen der Region Wagram. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und viel Grünraum fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher. Die Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. In der Gemeinde Grafenwörth gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem mäanderförmig angelegten, ca. 36.000 m² großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien der Sonderklasse in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum.

#### Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus wird auf Eigengrund errichtet und verfügt über Freiflächen in Form von Terrasse und Garten mit direktem Seezugang und privatem Steg. Zwei KFZ-Stellplätze und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich nachhaltig mit einer eigenen Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Photovoltaik-Anlage, Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Eichenparkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung optional mit Temperierung für den Sommer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

In Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung. Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

#### Raumaufteilung Am Werd 41

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m² große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 205 m². Sie betreten das Reihenhaus Am Werd 41 über einen ca. 7,0 m² großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Haustechnikraum, einen Abstellraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen Sie zum ca. 45,5 m² großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 18,2 m² großen Lärchenholzterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,4 m², 12,4 m² und etwa 14,5 m²). Das etwa 7,6 m² große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, WC, Badewanne und Dusche.

#### Resümee



Hervorragend ausgestattetes Reihenhaus. Erste Reihe fußfrei am See mit eigenem Steg. Ganzjähriges Urlaubsflair. Eingebettet in eine prachtvolle Region, unweit von Wien.

Besuchen Sie uns auch auf der Projekthomepage https://sonnenweiher.at.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk. success in real estate

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <7.000m Apotheke <7.500m Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m



### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

